

Bản án số: **55/2024/DS-ST**

Ngày: 27-09-2024

V/v tranh chấp hợp đồng cổ QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Danh Hoàng

- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** 1. Ông Trần Văn Tám

2. Ông Phạm Hoàng Kiệt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Thị Thuý Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Không thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đồng cổ quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Võ Minh Đ, sinh năm 1959 (Có mặt).

Bà Lê Thị N, sinh năm 1967 (Vợ ông Đ – Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cây B, xã Vĩnh H, huyện U Minh T1, tỉnh Kiên G.

2. ***Bị đơn:*** Ông Võ Văn T, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Bà Lâm Thị N1, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cây B, xã Vĩnh H, huyện U Minh T1, tỉnh Kiên G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2024 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng nguyên đơn ông Võ Minh Đ, bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 16/01/2016 âm lịch ông Võ Văn T, bà Lâm Thị N1 (Sau đây gọi tắt là ông T, bà N1) có cổ đất cho vợ chồng ông Võ Minh Đ, bà Lê Thị N (Gọi tắt là ông Đ, bà N), diện tích 04 công đất, tọa lạc ấp Cây B, xã Vĩnh H, huyện U Minh T1, tỉnh Kiên G, với giá 17 chỉ vàng 24k. Sau đó, vợ chồng ông Đ, bà N không canh tác mà cho ông T, bà N1 thuê đất lại canh tác, với giá 10.000.000đ/năm. Ông T, bà N1 canh tác từ ngày 16/01/2016 âm lịch đến nay, đồng thời vợ chồng ông T, bà N1 có trả tiền thuê đất cho ông Đ, bà N mỗi năm số tiền 10.000.000 đồng. Đối với phần tiền cho thuê đất các bên đã thỏa thuận với nhau xong, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Vợ chồng ông Đ, bà N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cổ QSD đất giữa vợ chồng ông, bà với ông T, bà N1 lập ngày 16/01/2016 âm lịch, buộc ông T, bà N1 trả lại cho ông, bà vàng cổ đất là 17 chỉ vàng 24k (Loại vàng 98%); hủy hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với ông T, bà N1 lập ngày 24/02/2016.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lâm Thị N1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông Đ, bà N: Ngày 16/01/2016 âm lịch bà N1 và ông T có cổ đất cho vợ chồng ông Đ, bà N diện tích 04 công đất, tọa lạc ấp Cây B, xã Vĩnh H, huyện U Minh T1, tỉnh Kiên G, với giá 17 chỉ vàng 24k. Sau đó, vợ chồng ông Đ, bà N không canh tác mà cho bà và ông T thuê đất lại canh tác, với giá 10.000.000đ/năm, bà và ông T có trả tiền thuê cho vợ chồng ông Đ, bà N mỗi năm 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, tiền thuê đất giữa bà N1 và ông T với vợ chồng ông Đ, bà N đã thỏa thuận xong, bà N1 không yêu cầu Tòa án xem xét.

Bà N1 đồng ý hủy hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với ông T, bà N1 lập ngày 24/02/2016 và hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với bà N1 và ông T lập ngày 16/01/2016 âm lịch. Bà N1 đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà N vàng cổ đất 17 chỉ vàng 24k, với hình thức mỗi năm 1,5 chỉ vàng 24k, đến khi đủ 17 chỉ vàng 24k. Bắt đầu trả từ ngày 01/04/2025.

Bà N cam kết tự chịu trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Đ, bà N 17 chỉ vàng 24k, vì mọi quyết định trong gia đình đều do bà N1 quyết định. Mặc dù cổ đất cho vợ chồng ông Đ, bà N là do ông T, bà N1 ký kết.

Bị đơn ông Võ Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Đ, bà N yêu cầu Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét hủy hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với ông T, bà N1 lập ngày

24/02/2016 và hủy hợp đồng cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với bà N1, ông T lập ngày 16/01/2016 âm lịch. Buộc ông T, bà N1 trả cho ông Đ, bà N vàng cố đất là 17 chỉ vàng 24k (Loại vàng 98%).

Ông Đ, bà N không đồng ý việc bà N1 có ý kiến tự chịu trách nhiệm đối với 17 chỉ vàng 24k, mà ông Đ, bà N yêu ông T và bà N1 cùng trả cho ông, bà N 17 chỉ vàng 24k, vì ông T, bà N1 cùng lấy 17 chỉ vàng 24k của ông Đ, bà N và cả hai đều ký hợp đồng cố đất và giấy cho thuê đất.

Bị đơn bà N1 thống nhất hủy hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với ông T, bà N1 lập ngày 24/02/2016 và hủy hợp đồng cố đất ngày 16/01/2016 âm lịch. Bà N1 đồng ý trả lại cho ông Đ, bà N vàng cố đất là 17 chỉ vàng 24k, với hình thức mỗi năm 03 (Ba) chỉ vàng 24k, đến khi đủ 17 chỉ vàng 24k. Đối với tiền thuê đất từ năm 2016 đến năm 2024 các bên đã thỏa thuận xong, bà N1 không yêu cầu xem xét.

Số vàng 17 chỉ vàng 24k, bà N1 xin một mình trả cho vợ chồng ông Đ, bà N. Bà N1, ông T cùng lấy 17 chỉ vàng 24k của ông Đ, bà N đem về một phần trả nợ chung của vợ chồng, còn một phần chi tiêu chung trong gia đình. Do hiện nay, vợ chồng bà N1, ông T đã ly hôn nên bà xin đứng ra trả 17 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông Đ, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn ông Đ, bà N yêu cầu hủy hợp đồng cố quyền sử dụng đất ngày 16/01/2016 âm lịch và hợp đồng cho thuê đất lập ngày 24/02/2016 và yêu cầu bà N1, ông T trả vàng cố đất là 17 chỉ vàng 24k. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Giao dịch thực hiện vào năm 2016, hợp đồng hai bên đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông Võ Văn T đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có yêu cầu phản tố. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử

vắng mặt đối với bị đơn ông T.

[3]. *Về nội dung tranh chấp*: Nguyên đơn ông Đ, bà N với bị đơn bà N1 thống nhất ngày 16/01/2016 âm lịch bà N1 và ông T có cổ đất cho vợ chồng ông Đ, bà N diện tích 04 công đất, tọa lạc ấp Cây B, xã Vĩnh H, huyện U Minh T1, tỉnh Kiên G, với giá 17 chỉ vàng 24k. Vợ chồng ông Đ, bà N cho bà N, ông T thuê lại canh tác từ ngày 24/02/2016 đến ngày 24/02/2018. Khi hết hạn hợp đồng ông T, bà N1 vẫn tiếp tục canh tác đất cho đến nay.

Ông T vắng mặt, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N. Theo các tài liệu chứng cứ của vợ chồng ông Đ, bà N giao nộp cho Tòa án là tờ cổ đất ngày 16/01/2016 âm lịch; giấy thuê đất và cho thuê lại đất ngày 24/02/2016; lời thừa nhận của bà N1 trong quá trình giải quyết vụ án đủ cơ sở để xác định vợ chồng ông Đ, bà N có nhận cổ đất của ông T, bà N1 vào ngày 16/01/2016 âm lịch. Hết thời hạn cổ đất nhưng ông T, bà N1 không chuộc lại đất nên vợ chồng ông Đ, bà N yêu cầu hủy hợp đồng cổ quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng cho thuê đất và yêu cầu ông T, bà N trả lại vàng cổ đất 17 chỉ vàng 24k là có cơ sở.

[4]. *Về hiệu lực của giao dịch*: Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng cổ đất lập ngày 16/01/2016 âm lịch và hủy hợp đồng cho thuê đất lập ngày 24/02/2016. Theo quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, trong các quyền của người sử dụng đất không có quy định về quyền cổ quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cổ quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với ông T, bà N là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử không hủy hợp đồng cổ đất theo sự thỏa thuận của các bên mà tuyên vô hiệu hợp đồng cổ đất ngày 16/01/2016 âm lịch theo quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với ông T, bà N1 lập ngày 16/01/2016 âm lịch là vô hiệu, nên dẫn theo hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng ông Đ, bà N với ông T, bà N1 lập ngày 24/02/2016 không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[5]. *Về hậu quả pháp lý*: Hợp đồng dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà N1, ông T nhận của vợ chồng ông Đ, bà N 17 chỉ vàng 24k nên bà N1, ông T có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà N 17 chỉ vàng 24k. Trong quá trình giải quyết vụ án bà N1 có ý kiến tự chịu trách nhiệm trả vàng cổ đất cho

ông Đ, bà N nhưng vợ chồng ông Đ, bà N không đồng ý mà yêu cầu ông T, bà N1 cùng chịu trách nhiệm trả nợ.

Xét thấy, thời điểm lập hợp đồng cố đất, hợp đồng thuê đất ông T, bà N1 cùng thực hiện giao dịch ông, bà vẫn còn là vợ chồng, giao dịch được xác lập trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 07/4/2022 thì ông T và bà N1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2022/QĐST-HNGĐ ngày 07/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng. Theo quy định tại Điều 60 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì quyền và nghĩa vụ tài sản của vợ chồng đối với người thứ ba vẫn có hiệu lực sau khi ly hôn. Ngoài ra, tại phiên tòa bà N1 xác nhận bà N1 và ông T cũng nhận của vợ chồng ông Đ, bà N 17 chỉ vàng 24k đem về một phần để trả nợ, còn một phần bà N1, ông T chi tiêu chung trong gia đình. Vì vậy, ông T, bà N1 phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Đ, bà N 17 chỉ vàng 24k (Loại vàng 98%).

Bà N1 xin trả vợ chồng ông Đ, bà N mỗi năm 03 (Ba) chỉ vàng 24k, đến khi đủ 17 chỉ vàng 24k nhưng ông Đ, bà N không đồng ý, HĐXX nhận thấy: Theo quy định tại mục 1, phần II, Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản có quy định: “*Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành*”. Do đó, việc bà N1 xin trả nợ cho ông Đ, bà N với hình thức mỗi năm trả 03 chỉ vàng 24k là không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

Sau khi lập hợp đồng cố đất vợ chồng ông Đ, bà N không nhận đất mà cho bà N1, ông T thuê lại canh tác nên không làm phát sinh nghĩa vụ giao lại đất của ông Đ, bà N cho bà N1, ông T.

Đối với số tiền thuê đất từ năm 2016 đến năm 2024 ông T, bà N giao cho vợ chồng ông Đ, bà N số tiền 10.000.000đ/năm. Các bên đã thỏa thuận thống nhất với nhau xong, không yêu cầu xem xét nên HĐXX miễn xét.

[6]. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Án phí dân sự không có giá ngạch: 300.000 đồng. Bà N1, ông T mỗi người 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

Án phí dân sự có giá ngạch: 17 chỉ vàng 24k x 7.770.000đ/chỉ = 132.090.000 đồng x 5% = 6.604.000 đồng. Bà N1, ông T mỗi người chịu 3.302.000 đồng (Ba triệu, ba trăm lẻ hai nghìn đồng).

Ông Võ Minh Đ có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi và được chấp nhận.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án phí là 2.975.000đ (Hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo lai thu số 0000558 ngày 19/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ Minh Đ, bà Lê Thị N với ông Võ Văn T, bà Lâm Thị N1 lập ngày 16/01/2016 âm lịch là vô hiệu.

2. Tuyên hủy hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng ông Võ Minh Đ, bà Lê Thị N với ông Võ Văn T, bà Lâm Thị N1 lập ngày 24/02/2016.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh Đ, bà Lê Thị N đối với bị đơn ông Võ Văn T, bà Lâm Thị N1. Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Thị N1 phải liên đới trả cho vợ chồng ông Võ Minh Đ, bà Lê Thị N 17 (Mười bảy) chỉ vàng 24k (Loại vàng 98%). Bà N1, ông T mỗi người trả cho vợ chồng ông Đ, bà N là 08 (Tám) chỉ 05 (Năm) phân vàng 24k.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 6.604.000 đồng, tổng cộng 6.904.000 đồng. Bà N1, ông T mỗi người phải chịu án phí là 3.452.000 đồng (Ba triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Ông Võ Minh Đ có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án phí là 2.975.000đ (Hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo lai thu số 0000558 ngày 19/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA Dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký, đóng dấu)

Danh Hoàng